N. R.G. 22/2026

TRIBUNALE ORDINARIO di CIVITAVECCHIA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 c.p.c.
con contestuale NOMINA DEL PERITO STIMATORE
e PROVVEDIMENTO DI SOSTITUZIONE DEL CUSTODE

Il giudice dell'esecuzione, dott. Federica Ferretti,

vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;

ritenuto necessario acquisire la seguente documentazione per i controlli d'ufficio da compiersi all'udienza ex art. 569 c.p.c.:

- avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c. al/i creditore/i iscritto/i;
- avviso ai sensi dell'art. 599 c.p.c. al/ai comproprietario/i con invito ai sensi dell'art. 600 c.p.c. a comparire alla udienza che si andrà a fissare;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. allo scopo di fissare il prezzo base di vendita ed alla fissazione dell'udienza per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri non intervenuti;

considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, è assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode ex lege ai sensi dell'art. 559 co.2.c.p.c.;

NOMINA QUALE CUSTODE

avv. FABIO CORTI

AFFIDA AL CUSTODE I SEGUENTI COMPITI

1) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne periodicamente la completezza;

2) procedere (ai sensi dell'art. 559 co. 3 c.p.c.) di concerto con l'esperto estimatore all'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e compilare il modulo presente sul sito del tribunale denominato "Modulo per la verifica della documentazione da parte del custode nelle esecuzioni immobiliari" e depositarlo entro 5 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.,

3) nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, SULLA BASE DEGLI ATTI PRESENTI NELLA PROCEDURA, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche il custode nominato evidenzierà ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura la necessità, al fine di fare procedere l'esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

4) verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; in caso di esito positivo della ricerca, acquisirne copia, indicare se risultano registrati o trascritti prima della trascrizione del pignoramento; segnalare al Giudice dell'esecuzione l'inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma c.c. eventualmente rilevata dall'esperto estimatore;

5) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e indichi la data di eventuale trascrizione dello stesso precisando se sia anteriore alla data di iscrizione delle ipoteche del creditore procedente e/o degli intervenuti;

6) eseguire un primo accesso, insieme all'esperto stimatore entro 10 giorni

dall'assegnazione dell'incarico, dando immediata comunicazione della propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati, intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato e procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (se diverse dai familiari conviventi con il debitore); sempre in sede di primo accesso, informare il debitore esecutato che, salvo suo espresso dissenso da manifestarsi in forma scritta al custode entro 10 giorni, si procederà a cura delle società Gruppo Edicom S.p.a. e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., nella fase preliminare alla eventuale delega della vendita, alla pubblicazione immediata della relazione provvisoria di stima, al fine di consentire a potenziali interessati di prendere contatto con il debitore in vista della eventuale presentazione dell'istanza di vendita diretta ex art. 568-bis c.p.c.; acquisire dal debitore esecutato i riferimenti (PEC, mail) per comunicargli le manifestazioni di interessamento pervenute ai gestori della pubblicità; dare atto nel verbale di primo accesso di aver fornito l'informativa sopra descritta;

7) depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso nel quale deve essere specificato se l'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia, acquisendo il certificato di residenza storico del debitore e il certificato di stato di famiglia dello stesso.

8) (ULTERIORI INCOMBENTI FINALIZZATI ALLA POSSIBILE VENDITA DIRETTA DEL BENE):

A) in mancanza di espresso dissenso del debitore, entro 5 giorni dal deposito nel fascicolo telematico della relazione provvisoria di stima, provvedere alla trasmissione della stessa in versione privacy alle Società:

- Gruppo Edicom S.p.a. (sito web www.asteannunci.it - tel. 041/5369911) tramite e-mail all'indirizzo info.civitavecchia@edicomspa.it;
- Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. (sito web www.astegiudiziarie.it - tel. 0586/20141) tramite e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;

corredata dalle fotografie dell'immobile e dagli altri documenti allegati alla perizia, nonché dall'avviso informativo sintetico, da redigersi a cura del custode completando il modello reperibile sul sito web del Tribunale; contestualmente comunicare a Gruppo Edicom S.p.a. e ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. il proprio indirizzo mail, al quale i gestori della pubblicità trasmetteranno senza ritardo le eventuali manifestazioni di interessamento e/o richieste di contatto ricevute dagli interessati all'acquisto del bene, indicandolo sul modulo di richiesta servizi scaricabile dai siti web delle Società e da compilare in ogni sua parte;

B) effettuare il pagamento degli oneri di pubblicità anticipata in favore delle società Gruppo

Edicom S.p.a. e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., attingendo all'acconto liquidato a carico del creditore procedente in sede di nomina e allegando la contabile di avvenuta disposizione di pagamento delle spettanze dovute in occasione della richiesta del servizio o al più tardi entro la data di avvio della pubblicità;

C) comunicare prontamente al debitore esecutato le manifestazioni di interesse e/o le richieste di contatto raccolte e trasmesse dai gestori della pubblicità all'indirizzo mail del custode;

D) comunicare prontamente ai gestori della pubblicità eventuali provvedimenti di differimento dell'udienza ex art. 569 c.p.c., al fine di consentire la prosecuzione del servizio di pubblicità, avendo cura di trasmettere un aggiornamento dell'avviso informativo sintetico contenente l'indicazione della data di rinvio dell'udienza di comparizione e della nuova scadenza del termine entro cui il debitore può presentare l'istanza di vendita diretta;

E) comunicare prontamente ai gestori della pubblicità eventuali provvedimenti di sospensione o estinzione della procedura esecutiva, al fine di consentire la tempestiva interruzione del servizio di pubblicità;

F) laddove l'istanza di vendita diretta sia ritenuta dal G.E. ammissibile e in assenza di opposizione dei creditori titolati o intervenuti ai sensi dell'art. 498 c.p.c., sopravvenuto il provvedimento del GE di aggiudicazione del bene all'offerente e di delega al professionista delle operazioni prodromiche al trasferimento e dei successivi incombenti, verificare il versamento e la tempestività del saldo del prezzo, nonché la presentazione da parte dall'aggiudicatario (entro il termine fissato per il versamento del prezzo) della dichiarazione prescritta ai sensi degli artt. 585 comma 4 c.p.c. e 22 decreto legislativo 231/2007 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio); redigere (salvo sia presentata dall'aggiudicatario l'istanza di cui all'art. 569-bis, ultimo comma, c.p.c.) la minuta del decreto di trasferimento, corredata dall'aggiornamento dell'elenco delle formalità pregiudizievoli, il tutto in conformità alle più dettagliate disposizioni che potranno essere impartite a seguito dell'aggiudicazione con provvedimento di delega;

9) vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;

10) avvisare immediatamente il giudice dell'esecuzione nel caso in cui l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare; segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni altra violazione da parte del debitore degli obblighi che la legge pone a suo carico , depositando istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione (contenente indirizzo, dati catastali immobile, nome dei

debitori);

11) rendere **trimestralmente** a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere invita a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta;

12) depositare, il **rendiconto finale** della gestione contestualmente al deposito del rapporto riepilogativo finale quale professionista delegato;

13) redigere verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura in allegato ai rendiconti periodici;

14) provvedere alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzare le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile

15) provvedere, eventualmente, ad accendere presso la BCC Roma, sede di Civitavecchia, Agenzia 59 Via 24 Maggio 2 00053 apposito c\c intestato a ""Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Civitavecchia — Settore esecuzioni immobiliari" (seguito dal numero della procedura e dal cognome del primo dei debitori)", sul quale sarà abilitato ad operare in virtù del presente provvedimento per tutti i movimenti in entrata e per i movimenti in uscita autorizzati con provvedimento del giudice dell'esecuzione. Tutti i mandati di pagamento dovranno essere sottoscritti dall'ausiliario del Giudice e inviati dallo stesso alla Banca via PEC oppure consegnati direttamente all'agenzia di riferimento in forma cartacea, unitamente al provvedimento del giudice che autorizza il pagamento; il custode sarà inoltre abilitato all'utilizzo dell'home banking secondo la convenzione in essere con BCC Roma;

16) curare l'amministrazione dei beni pignorati; gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti e riscuotere i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto; versando senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto e segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;

17) previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, intimare tempestiva disdetta di

eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni;

18) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione; il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota pignorata;

19) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate;

20) segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;

21) qualora l'immobile sia già libero da persone, **il custode deve acquisire immediatamente** il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;

22) intervenire alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione;

23) dare atto nella relazione di cui al punto precedente di aver verificato con apposite indagini di mercato la congruità della stima effettuata dall'esperto stimatore.

ORDINA

alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli;

LIQUIDA

al custode a titolo di acconto sul compenso e fondo spese per la pubblicità preliminare la somma di € 1.000,00 oltre IVA e CPA, provvisoriamente a carico del creditore procedente, che dovrà provvedere al relativo versamento entro 30 giorni dalla comunicazione del presente decreto.

NOMINA

QUALE ESPERTO STIMATORE

Ing. FABIO GIAMMEI

DISPONE

che l'esperto estimatore provveda ad accettare l'incarico tramite sottoscrizione, esclusivamente in via telematica, dell'atto di accettazione utilizzando il modulo pubblicato sul sito dell'intestato Tribunale "*modulo accettazione incarico esperto estimatore esecuzioni*

immobiliari", entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione del presente decreto da parte della Cancelleria, con le seguenti precisazioni:

a) le prescrizioni contenute nel presente decreto saranno operanti a far data dal deposito in via telematica dell'atto di accettazione e da quel momento decorreranno i termini previsti per il compimento delle operazioni;

b) in caso di mancata accettazione nel termine suddetto si procederà alla loro sostituzione con altro professionista.

AFFIDA

all'esperto il seguente incarico:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

2) effettui, di concerto con il custode, **l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

- in primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **se** la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- in secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico

(estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, **nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, con indicazione delle annotazioni a margine in relazione al regime patrimoniale adottato**. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-…;

5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;

6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero n*el caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*;

7) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando,

in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

8) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode,** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza e **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato**

al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione;

13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

15) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi

dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

DISPONE

Altresì che l'esperto estimatore

1) **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari

2) **depositi** entro **sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e ne sia indicato in misura fissa il valore, come pronosticabile sulla base degli accertamenti svolti, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico[1]. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale, **allegando le foto dell'immobile e la planimetria catastale; rediga altresì una versione della relazione provvisoria di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale, idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari), non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;**

3) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quaranta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi

[1] Il termine per il deposito della relazione provvisoria potrà essere prorogato, su richiesta dell'esperto, nell'ipotesi in cui, per un tempo significativamente apprezzabile, il primo accesso non possa essere prontamente eseguito, per fatto non imputabile agli ausiliari (ad. es. qualora a fronte della mancata cooperazione del debitore debba essere emesso l'ordine di liberazione), ovvero per altri giustificati motivi.

dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **dieci** giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

4) **depositi** in forma telematica, almeno **venti** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

A) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

B) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

C) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

D) una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip

E), F) ecc… altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità)

5) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese pari ad € 800,00 da versarsi a cura del creditore procedente entro 30 giorni dal deposito telematico dell'atto di accettazione dell'esperto;

AUTORIZZA

il perito ed il custode ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle entrate, dell'Agenzia del territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio ed a

estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il perito e il custode a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato

AUTORIZZA

l'esperto estimatore ed il custode ad avvalersi del mezzo di trasporto proprio per l'espletamento dell'incarico, con l'avvertimento che verranno rimborsate unicamente le spese di trasporto documentate.

DESIGNA

GRUPPO EDICOM S.P.A. E ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. per l'effettuazione della pubblicità preliminare, da eseguirsi con le seguenti modalità:

- la relazione provvisoria di stima in versione privacy dovrà essere pubblicizzata unitamente alle fotografie dell'immobile, agli altri documenti allegati e all'avviso informativo sintetico; dovrà evidenziarsi con caratteri grafici ben visibili la natura della vendita ("VENDITA DIRETTA AI SENSI DELL'ART. 568-BIS C.P.C."). Pone la relativa spesa provvisoriamente a carico del creditore procedente quale spesa di procedura. Al pagamento degli oneri di pubblicità preliminare provvederà il custode attingendo all'acconto liquidato a carico del creditore procedente. Alla effettuazione della pubblicità preliminare si procederà in tutti i casi salva espressa manifestazione di dissenso comunicata al custode da parte del debitore, secondo quanto sopra precisato.

Visto l'art. 569 c.p.c.;

FISSA

per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato, dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, non intervenuti, di creditori intervenuti titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'art. 2214 c.c., ex art. 499 c.p.c. l'udienza del 16/06/2026, ore 09:45;

AVVISA

il debitore che tale udienza è fissata anche ai sensi dell'art 560 c.p.c. per la decisione in merito all'emissione dell'ordine di liberazione e invita lo stesso a formulare le proprie eventuali osservazioni in merito

DISPONE

che il creditore pignorante e i creditori già intervenuti ai sensi dell'articolo 499 depositano non oltre trenta giorni prima dell'udienza un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale è indicato l'ammontare del residuo

credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza. In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'articolo 495, il credito resta definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive;

che entro la suddetta udienza il creditore procedente depositi in via telematica:

1) gli avvisi ex art. 498 e 599 c.p.c., in caso di esistenza di creditori iscritti e/o comproprietari;

2) la prova della notifica del presente provvedimento al debitore esecutato, ai comproprietari, ai creditori intervenuti ed a quelli iscritti non intervenuti e ai creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato;

3) ove non in atti, le ricevute della notifica dell'atto di pignoramento, effettuata ai sensi dell'art. 140 o 149 cpc;

4) ove già non depositata, la dichiarazione di conformità, agli originali cartacei in possesso del difensore, delle copie informatiche dei documenti versate in atti

AVVISA I CREDITORI E IL DEBITORE

che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria;

che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tal caso l'esperto che interviene all'udienza deve rendere chiarimenti.

AVVISA IL DEBITORE

che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 48 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti;

che entro dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita dell'immobile è sua facoltà chiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la vendita diretta del compendio pignorato ai sensi dell'art. 568 bis c.p.c. ad un prezzo non inferiore a quello indicato nella perizia di stima,

depositando entro il medesimo termine e a pena di inammissibilità offerta di acquisto e cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto;

che in caso di comportamenti volti ad ostacolare la procedura (ad es. impedendo l'accesso al perito) il Giudice potrà disporre l'immediata liberazione del bene anche prima che il bene pignorato venga posto in vendita.

INVITA IL DEBITORE

ad effettuare presso la cancelleria del Tribunale di Civitavecchia la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario ovvero a indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o a eleggere un domicilio digitale speciale; in caso di omessa dichiarazione o elezione ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni dirette al debitore saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Civitavecchia, salvo quanto previsto dall'art. 149-bis c.p.c.;

AVVISA LE PARTI

che, in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.

AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al perito e al custode a mezzo pec.

Manda altresì alla Cancelleria per la notifica al creditore procedente.

Dispone che il creditore procedente provveda alla notifica del presente provvedimento al debitore, ai comproprietari, ed a quelli iscritti non intervenuti e ai creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato e che il custode ne consegni una copia al momento del primo accesso, ove presente la parte debitrice, dandone atto a verbale.

Civitavecchia, 20/03/2026

Il giudice dell'esecuzione

dott.ssa Federica Ferretti